

K/S Habro-Edinburgh, International

c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. marts 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Habro-Edinburgh, International.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2021

I bestyrelsen:

Ove Valentin Christensen (formand)

Arne Gillin

Ole Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, International

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, International for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og note for såvel koncern som moderselskab. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. marts 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Edinburgh, International
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30716108
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Komplementar ApS Habro Komplementar-50

Bestyrelse Ove Valentin Christensen (formand)
Arne Gillin
Ole Nielsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-50
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32895468

Tilknyt. selskaber Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-54

alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2020

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 6.236.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 12.535.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.302.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 212.186. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er udover ovennævnte ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Edinburgh, International for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Edinburgh, International og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller nyhvervede virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

Skat

Idet K/S Habro-Edinburgh, International og Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-54, som er 100% ejet af K/S Habro-Edinburgh, International.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

	Note	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
Lejeindtægter	1	20.897.560	20.385.410	0	0
Lejeindtægter i alt		20.897.560	20.385.410	0	0
Administrationsomkostninger	2	-700.205	-561.975	-43.312	-43.899
Resultat før finansielle poster m.v.		20.197.355	19.823.435	-43.312	-43.899
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-6.967.505	40.353.047
Resultat før finansiering m.v.		20.197.355	19.823.435	-7.010.817	40.309.148
Finansielle indtægter	4	2.694.031	3.342.920	2.393.189	2.420.020
Finansielle omkostninger	5	-16.655.522	-17.262.214	-1.684.408	-1.705.680
Resultat før værdiregulering		6.235.864	5.904.141	-6.302.036	41.023.488
Værdireguleringer	6	-12.534.622	35.122.471	0	0
Årets resultat før skat		-6.298.758	41.026.612	-6.302.036	41.023.488
Skat af årets resultat		-3.278	-3.124	0	0
ÅRETS RESULTAT		-6.302.036	41.023.488	-6.302.036	41.023.488
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Opskrivningsreserve efter equity metoden		0	0	-6.302.036	41.023.488
Overført resultat		-6.302.036	41.023.488	0	0
		-6.302.036	41.023.488	-6.302.036	41.023.488

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	Note	Koncern 31.12.2020 dkk	Koncern 31.12.2019 dkk	Moder 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2019 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	443.340.461	471.788.562	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		443.340.461	471.788.562	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	186.946.150	193.913.655
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	186.946.150	193.913.655
ANLÆGSAKTIVER I ALT		443.340.461	471.788.562	186.946.150	193.913.655
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	78.670.561	78.627.945	78.670.561	78.627.945
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	0	530.241
Andre tilgodehavender	10	33.191	22.668	0	0
Tilgodehavender i alt		78.703.752	78.650.613	78.670.561	79.158.186
Likvide beholdninger		7.274.856	7.259.946	937.764	987.177
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		85.978.608	85.910.559	79.608.325	80.145.363
AKTIVER I ALT		529.319.069	557.699.121	266.554.475	274.059.018

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

		Koncern 31.12.2020	Koncern 31.12.2019	Moder 31.12.2020	Moder 31.12.2019
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 282.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Reserve for nettoopskr. efter equity metoden	11	0	0	47.185.710	53.487.746
Overført resultat	11	47.185.710	53.487.746	0	0
EGENKAPITAL I ALT		212.185.710	218.487.746	212.185.710	218.487.746
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	254.345.193	273.293.084	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	48.535.000	51.535.000	48.535.000	51.535.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		302.880.193	324.828.084	48.535.000	51.535.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	2.468.751	2.481.136	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	1.915.804	0
Anden gæld	14	6.380.802	5.452.044	917.961	1.036.272
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.403.613	3.450.111	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.253.166	14.383.291	5.833.765	4.036.272
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		317.133.359	339.211.375	54.368.765	55.571.272
PASSIVER I ALT		529.319.069	557.699.121	266.554.475	274.059.018
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	20.897.560	20.385.410

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.442.791 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	226.485	197.534	16.515	16.191
Ejendomsadministrationshonorar	203.405	208.030	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	81.677	83.714	0	0
Revision, DK	31.875	31.375	11.875	11.875
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	14.738	14.483	0	0
Reg. af ikke fradragsberettiget VAT, revisor, UK	17.555	0	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	35.806	0	0	0
Honorar, Habro UK	62.622	0	0	0
Diverse omkostninger	14.880	15.677	6.260	7.171
Administrationsomkostninger i alt	700.205	561.975	43.312	43.899

NOTER

	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	112.125.000	112.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	112.125.000	112.125.000
Op-/nedskrivninger, primo	81.788.655	41.435.608
Årets resultat	-6.964.227	40.356.171
Skat af årets resultat	-3.278	-3.124
Op-/nedskrivninger, ultimo	74.821.150	81.788.655
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	186.946.150	193.913.655

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab	112.000.000	186.704.019
ApS Habro Komplementar-54	125.000	242.131
I alt	112.125.000	186.946.150

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	2.208	6.665	0	0
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	0	32.441
Renter, investorer	2.393.189	2.386.129	2.393.189	2.386.129
Kursgevinst, valuta	298.634	950.126	0	1.450
Finansielle indtægter i alt	2.694.031	3.342.920	2.393.189	2.420.020
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.011.958	15.556.451	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.604.332	1.688.898	1.604.332	1.688.898
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	41.248	0
Renter, komplementarselskab	15.314	14.583	15.314	14.583
Renter, kreditinstitutter	5.022	2.199	4.762	2.199
Renter, restskattetilæg	146	83	0	0
Waiver fee, Heimdal	18.750	0	18.750	0
Kurstab, valuta	0	0	2	0
Finansielle omkostninger i alt	16.655.522	17.262.214	1.684.408	1.705.680

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	24.731.980		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-28.448.101	26.612.913		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	15.913.479	-16.222.422		
Værdireguleringer i alt	-12.534.622	35.122.471		
7 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
Anskaffelsessum i alt	452.021.323	452.021.323		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	19.767.239	-31.577.654		
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	24.731.980		
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-28.448.101	26.612.913		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.680.862	19.767.239		
Dagsværdi, ultimo	443.340.461	471.788.562		
Dagsværdi, ultimo, GBP	53.817.823	53.817.823		

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	2.442.791	2.442.791
Afkastkrav	4,25%	4,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	418.710.435	445.578.086
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	471.049.240	501.275.347

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550
Indbetalt, ultimo	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950
Realiseret tab på investorindskud	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	18.854.914	16.462.036	18.854.914	16.462.036
Indbetalt, ultimo	-36.227.060	-33.961.659	-36.227.060	-33.961.659
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
Forudbetalt investor	0	84.861	0	84.861
Tilgodehavender, ultimo	78.670.561	78.627.945	78.670.561	78.627.945

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 78.671 vedrører t.dkk 200 ydelsen pr. 31. december 2020, som først forfalder primo 2021, samt t.dkk 16 på tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 16 fra en kommanditist.

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 78.671 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 32.596 (2019 t.dkk 32.567). Der er i året tilskrevet t.dkk 991 i renter, til dækning heraf er indbetalt t.dkk 962.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	30.621	22.668	0	0
Andre tilgodehavender	2.570	0	0	0
Andre tilgodehavender i alt	33.191	22.668	0	0

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
11 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.315.000, primo	263.000.000	263.000.000	263.000.000	263.000.000
Ændring i året	19.000.000	0	19.000.000	0
200 kommanditanparter á kr. 1.410.000, ultimo	282.000.000	263.000.000	282.000.000	263.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	117.000.000	98.000.000	117.000.000	98.000.000
Pr. anpart	585.000	490.000	585.000	490.000
Reserve for nettoopskrivning efter equity metoden				
Opskrivning, primo	0	0	53.487.746	12.464.258
Opskrivning resultatdisponeringen	0	0	-6.302.036	41.023.488
Opskrivning, ultimo	0	0	47.185.710	53.487.746
Overført resultat				
Overført resultat, primo	53.487.746	12.464.258	0	0
Overført af årets resultat	-6.302.036	41.023.488	0	0
Overført resultat, ultimo	47.185.710	53.487.746	0	0
Egenkapital i alt	212.185.710	218.487.746	212.185.710	218.487.746

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	335.599.567	338.646.364		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	31.175.064	31.458.092		
Kursregulering, primo	-62.872.144	-79.094.566		
Årets kursregulering	-15.913.479	16.222.422		
Kursregulering, ultimo	-78.785.623	-62.872.144		
Kursværdi, ultimo	256.813.944	275.774.220		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	241.130.653	260.426.132		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.214.540	12.866.952		
Langfristet del i alt	254.345.193	273.293.084		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.468.751	2.481.136		

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	32.035.000	36.535.000	32.035.000	36.535.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.500.000	15.000.000	16.500.000	15.000.000
Langfristet del i alt	48.535.000	51.535.000	48.535.000	51.535.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000

NOTER

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	2020	2019	2020	2019
	dkk	dkk	dkk	dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	250.916	238.941	250.916	238.941
Skyldige renter	3.774.203	4.050.085	651.345	696.670
Skyldig moms, UK	2.314.205	1.037.233	0	0
Skyldig selskabsskat	3.278	3.124	0	0
Skyldige omkostninger	38.200	37.800	15.700	15.800
Forudbetalt investor	0	84.861	0	84.861
	6.380.802	5.452.044	917.961	1.036.272

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 443.340.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 935.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 32.